

Årsredovisning för
Brf Brunfisken 17

702000-2718

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11
Noter	12-15
Underskrifter	16

Förvaltnings berättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunfisken 17 (702000-2718) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Brunfisken nr 17 i Hedvig Eleonoras församling i Stockholms kommun omfattande adressen Linnégatan 20. Fastigheten uppfördes år 1942/1943. Marken innehas med äganderätt. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
58	lägenheter, bostadsrätt	2249
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
4	lokaler, hyresrätt	193

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg som medlemmarna skall teckna själva.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-26 . På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Mikael Timm	Ordförande
Jacob Gerson	vice ordförande
Fredrik von Alm	Ledamot
Carl Grant	Ledamot
Kjell Gustavsson	Ledamot
Annika Steberg	Ledamot
Charlotta Necking	Suppleant
Caroline Östlin	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter tillsammans.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämman valde Peter Olofson till ordinarie revisor och Bengt Beergrehn tillsuppleant, bägge verksamma vid Finnhammars Revisionsbyrå.

Valberedningen har utgjorts av Urban Östensson sammankallande och Sara Najafi.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under det senaste decenniet

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2001	Stambyte
2010	Nytt värmesystem
2013	Trapphuset målades om fick ny armatur
2016	Fasad, stuprännor och balkonger renoverade

Under 2017 planerar föreningen ingen avgiftsförändring. På längre sikt kan dock en stegvis höjning med sammanlagt ca 10-15 procent komma att behövas för att amortera lånen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens viktigaste uppdrag 2016 har varit att genomföra den omfattande renoveringen n av huset. Fastigheten har fått ny fasadputs, nya balkongplattor och nya balkongräcken. Dessutom har alla samtliga fönster renoverats och målats om. Stuprören har bytts ut och flera andra plåtreparationer har gjorts. Gården har rensats från gamla planteringslådor och snyggats upp. Samtliga balkonger har fått balkongarmatur installerad.

Arbetena följde i stort sett tidsplanen och entreprenaden avslutades tidigare än beräknat. Trots bevakning av Securitas skedde under entreprenaden inbrott i en lägenhet och en cykel stals i cykelkällaren.

Entreprenadens ekonomi redovisas nedan.

Förutom förberedelserna av renoveringen har verksamheten drivits som vanlig t.

Medlemsinformation

Under året har nio (9) lägenheter bytt ägare. Samtliga kommersiella lokaler har varit uthyrda. Sex (6) medlemmar har fått tillstånd att hyra ut sina lägenheter i andra hand enligt gällande regelverk.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Eftersom styrelsen inte var helt nöjd med förvaltningen beslöt man efter upphandling att anlita en ny ekonomisk förvaltare. Föreningen förvaltas sedan 1 januari 2017 av Princip Förvaltning AB, kostnaden lär bli något lägre än tidigare men framförallt hoppas vi att förvaltningen blir snabbare och enklare.

Föreningens hemsida www.brunfisken17.bostadsratterna.se hålls kontinuerligt uppdaterad av styrelsen.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av styrelsen som anlitat olika företag för kontroll av ventilation, värme och dylikt. Städning utförs av Ingdahls Städ & Fastighetsservice AB.

Ekonomisk översikt

För att finansiera entreprenaden tog föreningen två lån (ett på 5 mkr med rörlig ränta, ett på 5 mkr med fast ränta på 2,89 % löpande på 10 år). Sammantaget lånade alltså föreningen 10 miljoner kronor. Av denna summa användes 9 179 342 kr till entreprenaden (mindre extrakostnader för till exempel byte av hängrännor tillkommer innevarande år). Återstående medel har använts för att amortera av 0.5 mkr på föreningens lån med rörlig ränta, återstår 4.5 mkr. Föreningen har också använt sin goda likviditet för att amortera ca 1.15 miljoner på ett äldre lån föreningen haft hos Handelsbanken.

Ytterligare amorteringar av lånen på minst 0.5 mkr kommer att ske under 2017.

Föreningens verksamhet 2016 resulterade i ett underskott på -386 091,71 kr, en minskning av resultat från föregående år med ca 0.6 mkr, detta naturligtvis som följd av entreprenaden. Kostnaderna för underhåll har ändå varit lägre än budgeterat, främst därför att vintern var mild och föreningen inte behövde lägga större summor på snöröjning. Dessutom behövdes utöver entreprenaden inga större underhållsarbeten eller akuta reparationer göras.



Flerårsöversikt

Nettoomsättning i tkr

2016	2015	2014	2013
1928	1872	1861	1878

Resultat efter finjustering av poster i tkr

-386	221	242	-38
------	-----	-----	-----

Soliditet(%)

45,9	44,9	86,2	83,8
------	------	------	------

12.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter+ reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Arets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 339 494	646 405	1 080 314	1 122 460	220 619	9 409 292
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				220 619	-220 619	
Reservering till fond för yttre underhåll			54 322	-54 322		
Arets resultat					-386 092	-386 092
Belopp vid årets utgång	6 339 494	646 405	1 134 636	1 288 757	-386 092	9 023 212



Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 288 769
<u>Årets resultat</u>	<u>-386 092</u>
	902 677

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond enligt stadgarna (4 % av årsavgiften)	<u>- 54 322</u>
Balanserat resultat	848 355 /

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 938 728	1 891 341
		<u>1 938 728</u>	<u>1 891 341</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-1 471 408	-1 305 955
Underhåll	4	-159 099	-76 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-505 864</u>	<u>-285 661</u>
Rörelseresultat		-197 643	222 877
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	13 879	15 219
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-202 328</u>	<u>-17 478</u>
Resultat efter finansiella poster		-386 092	220 618
Resultat före skatt		-386 092	220 618
Skatt			
Arets resultat		-386 092	220 619

40

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12 -31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 495 505	8 120 186
Inventarier, maskiner och installationer	8	450 088	514 534
Pågående nyanläggningar			7 810
		<u>16 945 593</u>	<u>8 642 530</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 946 093</u>	<u>8 643 030</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		133 710	
Aktuella skattefordringar		4 132	6 752
Övriga fordringar	9	469 296	1 127 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	16 943	17 299
		<u>624 081</u>	<u>1 151 848</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	22 190 13	11 493 507
Summa omsättningstillgångar		<u>2 843 094</u>	<u>12 645 355</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 789 187</u>	<u>21 288 385</u>

10.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 339 494	6 339 494
Reservfond		181 918	181 918
Upplåtelseavgifter		464 487	464 487
Fond för yttre underhåll		1 134 636	1 080 314
		<u>8 120 535</u>	<u>8 066 213</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 288 769	1 122 460
Årets resultat		-386 092	220 619
		<u>902 677</u>	<u>1 343 079</u>
Summa eget kapital		<u>9 023 212</u>	<u>9 409 292</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 500 000	11 146 750
		<u>9 500 000</u>	<u>11 146 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		513 442	120 743
Övriga skulder		15 264	11 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	737 269	600 500
		<u>1 265 975</u>	<u>732 343</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 789 187</u>	<u>21 288 385</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, värmestamma r, el, fönster, tak, hissar, ventilation och fasad inkl. balkong. Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar .

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnadskomponenter	0,5-5,0
-Inventarier	20,0
-Maskiner	10,0
-Bredband	10,0
-Undercentral	4,0

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

40

Noter

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 356 339	1 358 038
Hyror	222 489	202 176
Övriga intäkter	359 900	331 127
Summa	1938728	1 891 341

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	162 515	140 061
Reparationer	78 400	69 219
EI	29140	41 364
Uppvärmning	398 295	372 720
Vatten	49 746	44 618
Sophämtning	50 931	53 978
Försäkringspremier	33 696	36 322
Fastighetsavgift	73 544	72094
Fastighetsskatt	10 390	9 220
Övriga fastighetskostnader	4 613	5 819
Kabel TV / Bredband	124 325	124 599
Styrelsearvoden	90 600	69 999
Sociala avgifter	27 838	15 240
Revisionsarvoden	30 000	30 000
Förvaltningsarvode	111 328	102 361
Övr externa tjänster	194 648	117 912
Övr driftskostnader	1 399	429
Summa	1 471 408	1305955

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 4 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Gård	141 907	
Byggnad	17 192	76 848
	159 099	76 848

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	8 970	10 783
Ränteintäkter skattefria	109	116
Brandkontoret utdelning	4 800	4 320
Summa	13 879	15 219

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	202 328	17 478
Summa	202 328	17 478

10.

Not 7 Byggnader, markanläggning och mark

	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
-Byggnad	11 698 108	11 698 108
Inkl stambyte år 2003 (9 459 289)		
Nyanskaffningar	8 816 737	
	20 514 845	11 698 108
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 577 922	-3 356 707
-Årets avskrivning enligt plan	-441 418	-221 215
	-4 019 340	-3 577 922
Redovisat värde vid årets slut	16 495 505	8 120 186
Taxeringsvärde		
Byggnader	25 439 000	25 922 000
Mark	47 000 000	43 000 000
	72 439 000	68 922 000
Bostäder	71 400 000	68 000 000
Lokaler	1 039 000	922 000
	72 439 000	68 922 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	764 360	764 360
Nyanskaffningar		
	764 360	764 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-249 826	-185 380
-Årets avskrivning enligt plan	-64 446	-64 446
	-314 272	-249 826
Redovisat värde vid årets slut	450 088	514 534

Not 9 Övriga fordringar

Avräkningskonto Fastighetsägarna Service Stockholm AB	440 771	1 122 193
Skattekonto	5 712	5 603
Övriga kortfristiga fordringar	22 813	
	469 296	1 127 796

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förskottsbet. fast.försäkr	11 113	11 469
Bostadsrätterna	5 830	5 830
	16 943	17 299

td.

Not 11 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Bank SHB	299 587	9 924 385
Bank, SHB, checkkonto	341 693	
SBAB Bank	1 577 733	1 569 122
	2219013	11 493 507

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning Ränta</i>		<i>Skuldbelopp 2016-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>
Stadshypotek				-1 146 750	1 146 750
Stadshypotek	rörligt	0,86%	4 500 000	-500 000	5 000 000
Stadshypotek	2025-12-30	2,89%	5 000 000		5 000 000
			9 500 000	-1 646 750	11146 750

4.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	464 504	354 222
Räntor	119	3 516
Res. styrelsearvode 2014	46 500	46 500
Res. styrelsearvode	88 600	69 999
Res. soc.avg. 2014	13 000	13 000
Res. soc.avg.	27 838	15 242
El		5 287
Revisionsarvode	30 000	30 000
Fjärrvärme	58 508	52 085
Vatten	8 200	
Reparationer		289
Handelsbanken		338
Grovsopor		4 609
Övr externa tjänster		5 413
	737 269	600 500

Övriga noter

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

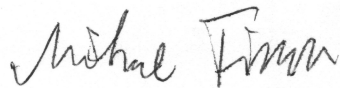
	2016-12-31	2015-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 147 000	11 147 000
Summa ställda säkerheter	11147 000	11147 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm 2017-05-05



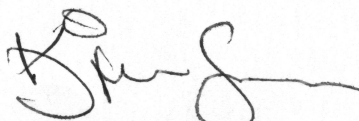
Mikael Timm



Jacob Gerson



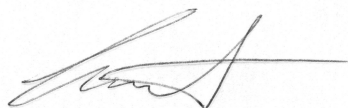
Annika Steberg



Kjell Gustavsson



Fredrik von Ahn




Carl Grant

Suppleanter:

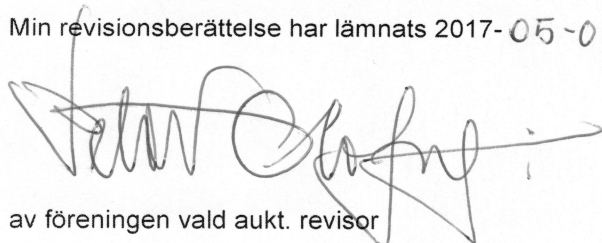


Caroline Östlin



Charlotta Necking

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-05.



av föreningen vald aukt. revisor

Peter Olofson